

# ÅRSREDOVISNING

för

**Brf Nybergsettan**

Org.nr. 713200-0634

Styrelsen får härmed avlämna årsredovisning för räkenskapsåret 2018-01-01 - 2018-12-31

Innehåll	Sida
- förvaltningsberättelse	2
- resultaträkning	5
- balansräkning	6
- noter	8
- underskrifter	10

# Brf Nybergsettan

Org.nr. 713200-0634

## FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

### Verksamheten

#### Allmänt om verksamheten

#### STYRELSE OCH REVISORER

##### Ordinarie styrelseledamöter

Anna Walldén	ordförande
Georgios Papavasiliou	sekreterare
Wolfgang Voit	ledamot
Stefan Sjöqvist	ledamot
Inger Ojeda	ledamot

##### Styrelsesuppleanter

Jörgen Pettersson  
Margit Ivari

##### Ordinarie revisorer

Lena Normann	Auktoriserad revisor
Inge Svensson	utsedd av föreningen

##### Revisorsuppleanter

Gunnie Sundén utsedd av föreningen

På årsstämman fastslogs att styrelsen ska bestå av 5 ordinarie ledamöter, samt 2 suppleanter.

##### Ordinarie styrelseledamöter efter årsstämman:

Anna Walldén	ordförande
Georgios Papavasiliou	sekreterare
Wolfgang Voit	ledamot
Stefan Sjöqvist	ledamot
Inger Ojeda	ledamot

##### Styrelsesuppleanter

Marit Ivari  
Jörgen Pettersson

Ordinarie föreningsstämma var 2018-05-31

Under år 2018 har hållits 11 st styrelsesammanträden.

### FASTIGHETER

Föreningen äger fastigheten Jakobsberg 2:1120. På denna tomt finns bostadshus med sammanlagt 45 lägenheter. Lägenheterna är upplåtna med bostadsrätt. Dessutom finns 3 st garage, 25 st parkeringsplatser och 1 st affärslokal.

Lägenheterna fördelar sig enligt följande:

3 st	2 rum och kök á 51 kvm
12 st	2 rum och kök á 52 kvm
15 st	2 rum och kök á 58 kvm
12 st	3 rum och kök á 76 kvm
3 st	4 rum och kök á 78 kvm

Under året har 3 st lägenhetsöverlåtelser genomförts.

Antalet medlemmar under året var 53 st (föregående år 53 st)

### Fastighetsförsäkring

Fastighetsförsäkring är tecknad till fullvärde hos Brandkontoret och inkluderar ansvars- och husbocksförsäkring.

# Brf Nybergsettan

Org.nr. 713200-0634

## Fastighetsbesiktning

EFS AB har utfört löpande besiktning och informerat styrelsen.

Några allvarliga fel eller brister har ej framkommit. Styrelsen anser sig fullgjort skyldigheten att utföra årlig besiktning.

## UNDER ÅRET

Föreningen har låtit genomföra underhåll av alla fönsterbleck på fastigheten, dock ej på inglasade balkonger, samt de smyglistor som var dåliga.

Dessutom har alla rörböjar i källarplanet asbestsanerats och därefter återisolerats med godkänt material.

En takbesiktning genomfördes också och smärre slitage åtgärdades.

Föreningens vattenförbrukning nästan dubblades under 2018, och styrelsen genomförde en nattavläsning för att undanröja misstanke om läckage. Nattavläsningen visade inte på något läckage. Slutledningen är att föreningens medlemmar förbrukar mer vatten än tidigare år.

Föreningen har även flyttat alla lån utom ett från Handelsbanken till Nordea. Detta för att sänka räntekostnaderna vilket också har utfallit väl.

I december 2018 drabbades tyvärr en lägenhet i port 22 av en vattenskada pga av stopp i föreningens ledning. Den kostnaden kommer att belasta 2019.

## ADMINISTRATION OCH ANSTÄLLD PERSONAL

Föreningen har inte haft någon anställd personal. Kameral förvaltning har utförts av Nordstaden Stockholm AB, och teknisk förvaltning har utförts av EFS AB.

Arvode till styrelse och sammanträdesarvoden till styrelse och övriga har utgått med 45 500 kr (föregående år 44 800 kr)

Företagets säte är Stockholms län, Järfälla kommun.

## Flerårsöversikt

	2018	2017	2016	2015
Nettoomsättning	2 408 229	2 468 676	2 574 550	2 565 678
Resultat efter finansiella poster	239 081	426 318	727 966	677 234
Soliditet (%)	22,12	20,41	15,16	9,84

Definitioner av nyckeltal, se noter

## Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgifter	Fond för yttre underhåll	Fritt eget kapital
Belopp vid årets ingång	115 000	0	49 000	2 146 381
Resultatdisposition enligt beslut av föreningsstämma:				
Reservering till fond för yttre underhåll			88 000	-88 000
Årets resultat				239 081
Belopp vid årets utgång	115 000	0	137 000	2 297 462

# Brf Nybergsettan

Org.nr. 713200-0634

## Resultatdisposition

Medel att disponera:

Balanserat resultat	2 058 381
Årets resultat	<u>239 081</u>
	2 297 462

Förslag till disposition:

Reservering till yttre fond	239 081
Balanseras i ny räkning	<u>2 058 381</u>
	2 297 462

Beträffande föreningens resultat och ställning i övrigt hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkningar med tillhörande noter.

**Brf Nybergsettan**

Org.nr. 713200-0634

**RESULTATRÄKNING**

	Not	2018-01-01 2018-12-31	2017-01-01 2017-12-31
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	2	2 408 229	2 468 676
<b>Summa rörelseintäkter</b>		2 408 229	2 468 676
<b>Rörelsekostnader</b>			
Övriga externa kostnader	3	-1 739 759	-1 569 610
Styrelsekostnader		-57 838	-56 948
Avskrivningar	4&5	-269 366	-287 808
<b>Summa rörelsekostnader</b>		-2 066 963	-1 914 366
<b>Rörelseresultat</b>		341 266	554 310
<b>Finansiella poster</b>			
Ränteintäkter		0	6
Räntekostnader		-102 185	-127 998
<b>Summa finansiella poster</b>		-102 185	-127 992
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		239 081	426 318
<b>Resultat före skatt</b>		239 081	426 318
<b>Årets resultat</b>		<b>239 081</b>	<b>426 318</b>

**Brf Nybergsettan**

Org.nr. 713200-0634

**BALANSRÄKNING****TILLGÅNGAR****Anläggningstillgångar****Materiella anläggningstillgångar**

	Not	2018-12-31	2017-12-31
Byggnader och mark	4	9 384 419	9 607 465
Inventarier, verktyg och installationer	5	<u>113 384</u>	<u>121 579</u>
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>9 497 803</b>	<b>9 729 044</b>

**Summa anläggningstillgångar**

9 497 803

9 729 044

**Omsättningstillgångar****Kortfristiga fordringar**

Kundfordringar		0	414
Övriga fordringar		22 150	17 703
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		<u>109 512</u>	<u>102 189</u>
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>131 662</b>	<b>120 306</b>

**Kortfristiga placeringar**

Övriga kortfristiga placeringar		<u>71 762</u>	<u>71 762</u>
<b>Summa kortfristiga placeringar</b>		<b>71 762</b>	<b>71 762</b>

**Kassa och bank**

Kassa och bank		<u>1 822 644</u>	<u>1 395 119</u>
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>1 822 644</b>	<b>1 395 119</b>

**Summa omsättningstillgångar**

2 026 068

1 587 187

**SUMMA TILLGÅNGAR****11 523 871****11 316 231**

**Brf Nybergsettan**

Org.nr. 713200-0634

**BALANSRÄKNING****EGET KAPITAL OCH SKULDER****Eget kapital****Bundet eget kapital**

Medlemsinsatser

115 000

115 000

Fond för yttre underhåll

137 00049 000**Summa bundet eget kapital**

252 000

164 000

**Fritt eget kapital**

Balanserat resultat

2 058 381

1 720 063

Årets resultat

239 081426 318**Summa fritt eget kapital**

2 297 462

2 146 381

**Summa eget kapital**

2 549 462

2 310 381

**Långfristiga skulder**

Fastighetslån

6

8 538 9468 595 271**Summa långfristiga skulder**

8 538 946

8 595 271

**Kortfristiga skulder**

Inre reparationsfond

8 641

8 641

Leverantörsskulder

158 217

64 147

Övriga skulder

0

2 795

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

268 605334 996**Summa kortfristiga skulder**

435 463

410 579

**SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER****11 523 871****11 316 231**

**NOTER****Not 1 Redovisningsprinciper**

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) om årsredovisning i mindre företag (K2).

*Materiella anläggningstillgångar*Tillämpade avskrivningstider:

	<u>Antal år</u>
Byggnader och mark	10-100
Ombyggnad tvättstugan	10
Inventarier, verktyg och installationer	10

**Noter till resultaträkningen**

<b>Not 2 Nettoomsättning</b>	<b>2018</b>	<b>2017</b>
Årsavgifter	2 088 053	2 169 405
Hyror lokaler	135 953	119 576
Hyror p-platser	58 200	56 825
El	119 173	113 302
Övrigt	6 850	9 568
	<hr/> 2 408 229	<hr/> 2 468 676

<b>Not 3 Övriga externa kostnader</b>	<b>2018</b>	<b>2017</b>
Reparation och underhåll	385 455	300 445
Fastighetsel	157 964	141 465
Fjärrvärme	314 435	310 437
Vatten	166 513	102 669
Sophämtning	72 386	69 212
Städning	55 093	66 624
Snöröjning	35 497	31 706
Kabel-tv/Bredband	158 370	158 208
Fastighetsförsäkring	38 986	37 309
Förvaltningsarvode	119 985	118 030
Fastighetsskötsel	96 468	93 465
Övrigt	12 142	7 253
Fastighetsskatt	68 935	67 945
Revisionsarvode	26 983	29 936
Övriga administrativa kostnader	30 547	34 906
	<hr/> 1 739 759	<hr/> 1 569 610



**NOTER****Noter till balansräkningen**

<b>Not 4 Byggnader och mark</b>	<b>2018-12-31</b>	<b>2017-12-31</b>
Ingående anskaffningsvärden	16 294 196	16 294 196
Utgående anskaffningsvärden	16 294 196	16 294 196
Ingående avskrivningar	-6 686 731	-6 442 063
Årets avskrivningar	-223 046	-244 668
Utgående avskrivningar	-6 909 777	-6 686 731
Redovisat värde	9 384 419	9 607 465
<i>Taxeringsvärden</i>		
Mark	8 016 000	8 016 000
Byggnader	21 261 000	21 261 000
	29 277 000	29 277 000

<b>Not 5 Inventarier, verktyg och installationer</b>	<b>2018-12-31</b>	<b>2017-12-31</b>
Ingående anskaffningsvärden	480 528	480 528
Årets inköp	38 125	0
Utgående anskaffningsvärden	518 653	480 528
Ingående avskrivningar	-358 949	-315 809
Årets avskrivningar	-46 320	-43 140
Utgående avskrivningar	-405 269	-358 949
Redovisat värde	113 384	121 579

<b>Not 6 Fastighetlån</b>	<b>2018-12-31</b>	<b>2017-12-31</b>
Stadshypotek	0	745 920
Stadshypotek	0	3 096 203
Stadshypotek 191030 1,60%	1 085 054	1 085 054
Stadshypotek	0	1 668 094
Stadshypotek	0	2 000 000
Nordea 220119 1,55%	3 076 750	0
Nordea 200122 0,90%	2 679 750	0
Nordea 190130 0,558%	1 697 392	0
	8 538 946	8 595 271

Varav kortfristig del 75 100 kr.

**Övriga noter**

<b>Not 7 Ställda säkerheter</b>	<b>2018-12-31</b>	<b>2017-12-31</b>
Fastighetsinteckningar	14 847 000	14 847 000

<b>Not 8 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut</b>		
Inga väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut.		

**NOTER**

**Not 9 Definition av nyckeltal**

Soliditet

Justerat eget kapital i procent av balansomslutning

Järfälla

Anna Walldén ordförande

Wolfgang Voit

Stefan Sjöqvist

Georgios Papavasiliou

Inger Ojeda

Vår revisionsberättelse har lämnats den

Lena Normann  
Auktoriserad revisor

Inge Svensson  
Internrevisor